

Gemeinde Eichenau

Beschlussvorlage	Nummer: 2021/455	Datum: 25.11.2021
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich	

Amt:	Bauamt	Aktenzeichen:	BV-MG
Verfasser/in:	Grüner, Michaela		
Sitzung	Termin	Status	
Gemeinderat	14.12.2021	beschließend	

Betreff: TOP 5:
6. Änderung des Bebauungsplanes B 8 Walter-Schleich-Straße Nord für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling;
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit;
Billigung Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan;
Durchführung der Offenlage

Anlagen:

Bebauungsplanentwurf vom 17.11.2021
Entwurf Begründung Bebauungsplan 17.11.2021
Entwurf Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.11.2021 (Plan 1 bis 7)
Stellungnahme Schreiben vom 07.09.2021
Stellungnahme E-Mail vom 05.10.2021

Vortrag:

Am 24.11.2020, hat der Gemeinderat beschlossen, für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling, entsprechend dem vorgelegten Planungskonzept des Vorhabenträgers, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Verwirklichung eines Mehrfamilienhauses mit barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohnungen sowie drei Einfamilienhäusern aufzustellen.

Der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend den im Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021 enthaltenen Voraussetzungen mit dem Vorhabenträger abgeschlossen und das Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB eingeleitet.

A) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Behandlung der Stellungnahmen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 09.08.2021 bis einschließlich 14.09.2021 stattgefunden. In dieser Zeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen (Stellungnahme 2, E-Mail vom 05.10.2021, wurde im Zeitraum der Auslegung bereits mündlich/telefonisch vorgetragen).

Die Stellungnahmen sind vom Gemeinderat zu behandeln und einer Abwägung zu unterziehen.

Stellungnahme 1, Schreiben vom 07.09.2021

Zum vollständigen Inhalt der Stellungnahme wird auf die Anlage verwiesen.

Seitens der Öffentlichkeit werden Bedenken hinsichtlich der Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung geäußert. Außerdem werden folgende Fragen gestellt:

- Wurden die Folgen bei der Versiegelung einer so großen Fläche für die umliegenden Grundstücke berücksichtigt?
- Was wurde hier geprüft?
- Inwieweit wurde eine Erweiterung der Kanalisation geprüft?

Abwägungsvorschlag:

- Umweltprüfung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord (rechtskräftig seit 21.08.1988) und vermittelt dem Grundstück schon heute Baurecht. Die 6. Änderung B 8 Walter-Schleich-Straße stellt daher den klassischen Fall eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar.

Da die festgesetzte Grundfläche mit 680 m² deutlich unter 20.000 m² liegt, darf der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 13 Satz 1 BauGB (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Demnach wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dennoch fließen sämtliche umweltrelevante Fragen in die Abwägungen des Bebauungsplanes ein.

- Konkrete Fragen

Das Plangebiet liegt nicht im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100, befindet sich teilweise allerdings im Überschwemmungsgebiets HQextrem des Starzelbachs, was nahezu aber auf das gesamte überbaute Ortsgebiet der Gemeinde Eichenau zutrifft.

Die Belange des Hochwasserschutzes, des Grundwassers, der Wasserver- und -entsorgung werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landratsamt Fürstenfeldbruck und dem Amperverband abgestimmt. Die betreffenden Stellungnahmen werden in die Planung eingearbeitet.

Da der Bebauungsplan keine Aussagen zur Bauausführung trifft, sind die wasserrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens im Vorfeld der Bauausführung zu untersuchen.

Dabei muss in einem wasserrechtlichen Verfahren nachgewiesen werden, dass die Baumaßnahme (auch während der Bauzeit) zu keiner Benachteiligung Dritter führt.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat folgt den vorstehenden rechtlichen Ausführungen. Eine Änderung der Planung bzw. des Verfahrens ist nicht veranlasst.

Stellungnahme 2, E-Mail vom 05.10.2021

Zum vollständigen Inhalt der Stellungnahme wird auf die Anlage verwiesen.

Es wird angeregt, dass die Bäume, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden (Anmerkung der Verwaltung: mehrere Birken und eine Robinie), bei der Bebauung berücksichtigt bzw. in diese integriert werden wie beispielsweise bei dem Bauvorhaben Roggensteiner Allee, Ecke Wiesenstraße.

Abwägungsvorschlag:

Wie aus dem Baumbestandsplan vom 26.09.2019 hervorgeht, befanden sich auf dem Grundstück hauptsächlich Fichten und Birken, aber auch Thujen, sowie einige Haselnusssträucher, eine Rot-Buche, eine Lärche, eine Rot-Buche, eine Robinie und eine Eiche.

Im Zuge des damals bevorstehenden Abbruchs des Bestandsgebäudes erfolgte am 11.01.2021 eine Betrachtung und Bewertung des Baumbestands durch das Sachgebiet Umwelt.

Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren war die vorgezogene Fällung mehrerer Bäume (zwei Birken, Hasel, Thuje, Lärche und Eiche) zu genehmigen, da die Bäume bereits Fäule und Pilze aufwiesen oder die Bruchsicherheit nicht mehr gegeben war. Insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit konnten diese nicht erhalten werden. Fichten fallen im Allgemeinen nicht unter den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung, daher konnten diese ohne weitere Genehmigung gefällt werden.

Um eine ordnungsgemäße Erschließung der im rückwärtigen Grundstück geplanten Einfamilienhäuser A 2 und A 3 sowie die erforderliche Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten und dabei die Versiegelung des Grundstücks möglichst gering zu halten, ist die Zufahrt im östlichen Bereich des Grundstücks vorgesehen, dabei wurde die Tiefgaragenzufahrt zweckmäßigerweise daneben angeordnet. Im Zuge der Vorhabenrealisierung kann die Robinie weder erhalten noch integriert werden.

Von den 6 Birken, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden, fallen 4 Birken unter den Geltungsbereich der Baumschutzverordnung. Zwei davon liegen jedoch im Bau- raum des Mehrfamilienhauses und können alleine schon deswegen nicht erhalten wer-

den. Darüber hinaus weisen alle Birken bereits eine beginnende Wipfeldürre auf. Als Flachwurzler sind sie außerdem anfällig bei Sommertrockenheit und windwurfgefährdet. Da bei den Birken die Vitalität bereits nachlässt, wurden sie nicht als erhaltenswerter Baumbestand in die Festsetzungen aufgenommen, sondern Neupflanzungen festgelegt.

Zur Kompensation der Fällungen sind mindestens 11 Bäume 1. oder 2. Ordnung, im Bereich der Tiefgarage mindestens 2 Bäume 3. Ordnung zu pflanzen. Die Neupflanzungen haben spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen und sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich den Abwägungsvorschlag zu Eigen. Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

B) Billigung Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Auf der Grundlage des Beschlusses vom 24.11.2020, konkretisiert durch den Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2021, hat der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München einen Bebauungsplanentwurf ausgearbeitet (siehe Anlagen).

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 17.11.2021 und der abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.11.2021 sind dem Gemeinderat zunächst zur Billigung vorzulegen.

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 18.11.2021 (siehe Anlagen) entspricht im Wesentlichen dem Planungskonzept, das dem Gemeinderat in der Sitzung am 24.11.2020 vorgestellt wurde. Geringfügige Änderungen wurden lediglich bei der Anordnung der Nebenanlagen und deren Zugänge (Mülltonnenhaus und Fahrradabstellplätze) vorgenommen.

Zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfs folgende Hinweise:

- Es gelten die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 11.04.1994 und die Fahrradabstellplatzsatzung in der Fassung vom 10.09.1996. Beide Satzungen lagen der Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplans bezüglich der Berechnung der jeweiligen Stellplätze zu Grunde. Sowohl die Stellplatz- als auch die Fahrradabstellplatzsatzung werden derzeit überarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt, d. h. beide beiden Satzungen werden aller Voraussicht nach vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB in Kraft treten. Da das Planungskonzept durch den Gemeinderat bereits gebilligt wurde, muss dazu die Anwendung der bislang geltenden Fassungen der Stellplatz- und der Fahrradabstellplatzsatzung festgesetzt werden. Im Hinblick auf die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sind unter Anwendung der bislang geltenden Satzung mehr Stellplätze als nach der künftigen Sat-

zung nachzuweisen. Für die Größe der Stellplätze ist ohnehin überwiegend die DIN 18040-2 einschlägig.

- Da die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Abstandsflächen nach der Abstandsflächensatzung vom 01.02.2021 ermittelt wurden, wird die Geltung dieser Fassung im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die Ortsgestaltungssatzung hingegen wird in ihrer jeweils geltenden Fassung festgesetzt. Dies entspricht dem Wunsch des Gemeinderates, Gestaltungsfestsetzungen in der Regel nicht mehr im Bebauungsplan selbst sondern durch die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung dynamisch zu regeln.
- Um die Begrünung der Freiflächen zu gewährleisten und Stein- und Schotterflächen – unabhängig von der Ortsgestaltungssatzung – auf jeden Fall zu vermeiden, wurde Ziffer 8.5 in die Festsetzungen aufgenommen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Änderung des Bebauungsplans B 8 Walter-Schleich-Straße Nord (6. Änderung) für das Grundstück FlNr. 1858/6, Gemarkung Alling, in der Fassung vom 17.11.2021 wird mit den in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen vom Gemeinderat gebilligt.

C) Offenlage des Bebauungsplans

Im nächsten Schritt des Bebauungsplanverfahrens ist die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Vorschlag zum Beschluss:

Gegenstand der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sind der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 17.11.2021, der Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 17.11.2021 und der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans in der Fassung vom 18.11.2021. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

.....

.....

Peter Münster, Erster Bürgermeister

Sachbearbeiter